

182356



**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**STÄDTEBAULICHER  
WETTBEWERB  
KLEINOSCHEG**

## STÄDTEBAULICHES ENTWURFSKONZEPT:

Das hier dargestellte Bebauungskonzept reagiert einerseits auf die vorhandene Verkehrssituation mit Straße und Eisenbahn parallel zur östlichen Grundgrenze und versucht andererseits den zukünftig entstehenden Nahverkehrsknoten durch eine stadträumliche Struktur aufzuwerten. Attraktive Geschäfts-, Arbeits- und Wohnsituationen sollen dazu beitragen, diesen Stadtteil zu einem urbanen Subzentrum mit hohem Identifikationswert umzugestalten.

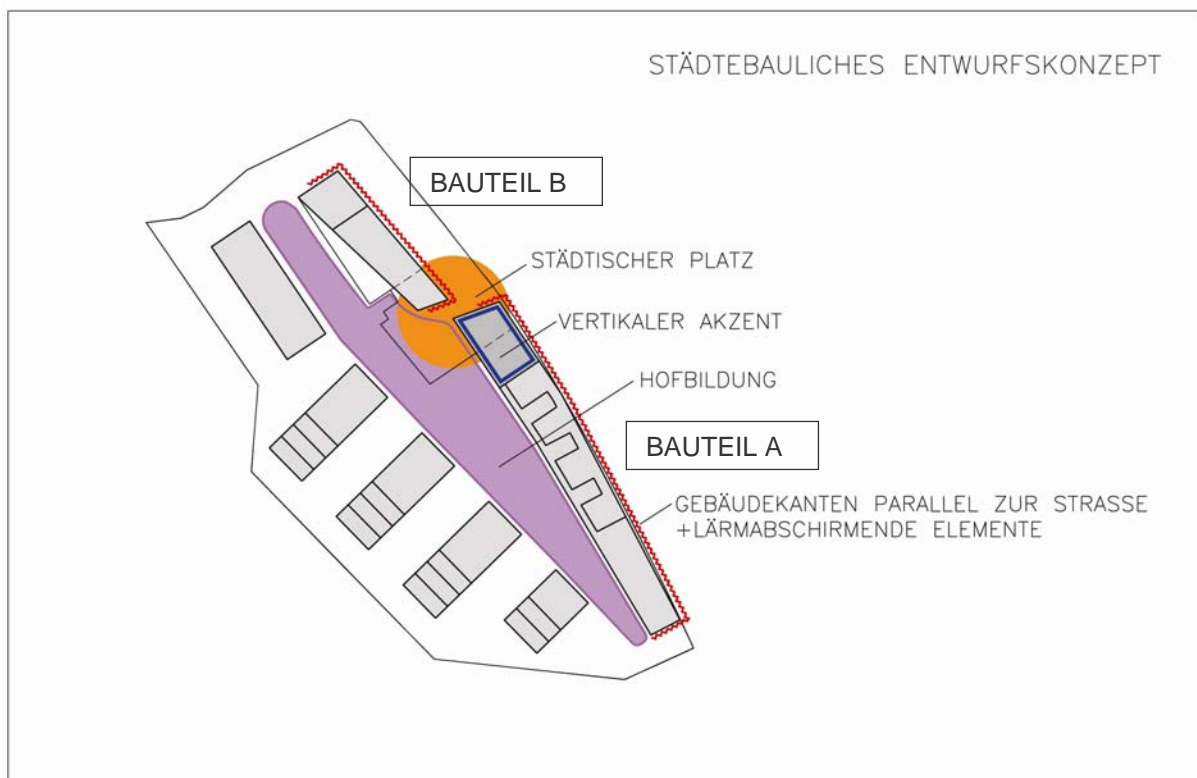
Über den ehemaligen Kellereien der Fa. Kleinoscheg wird eine 4 - 6-geschoßige, straßenbegleitende Bebauung vorgeschlagen, die an ihrem nördlichen Ende in einen 9 Stockwerke hohen Baukörper übergeht (Bauteil A).

Das Gebäude im Norden des Grundstückes (Bauteil B) rückt von der Straße ab und verschwenkt an der Westseite um einerseits den entstehenden Hof im Zentrum optisch zu erweitern und ihn andererseits nördlich etwas abzuschließen.

Durch schallabschirmende, transparente Elemente an den Süd-, Ost- und Nordfassaden werden sowohl die neu entstehenden Baukörper als auch die Vorgabebebauung im Westen des Areals vor Lärm geschützt.

Der teils private, teils halböffentliche „Wohnhof“ öffnet sich an seiner breitesten Stelle und wird zu einer städtischen Zone: im Bereich des Hochhauses bildet ein befestigter Platz zusammen mit der Fläche des 1. Obergeschoßes einen idealen Ort für ein Café oder Bistro mit Gastgarten.

Rampen und eine Treppe führen zwischen teils bepflanzten, teils als Sitzstufen ausgebildeten Ebenen, auf den um ca. 3m tiefer liegenden Teil des Platzes, der nördlich an einen Lebensmittelmarkt grenzt und südlich von den freigelegten Kellereien mit geöffneten Arkaden eingefasst wird.



Die beiden Baukörper kragen in den oberen Geschossen zur Platzmitte hin aus, schließen den Stadtraum damit zu Straße und Bahn optisch ab und mindern die Lärmbelastung. Gleichzeitig entsteht dadurch unterhalb des Hochhauses ein witterungsgeschützter Bereich, der im Zusammenhang mit den eventuell vorhandenen gastronomischen Einrichtungen zum Verweilen einlädt.

## **NUTZUNGSWIDMUNG:**

### **BAUTEIL A:**

Die im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß angesiedelten Flächen für den Einzelhandel liegen um und über der städtischen Zone und sind von der A.-Kleinoschegstraße gut einsehbar. Durch die Revitalisierung der Kellereien und die Öffnung der Arkaden zum Platz hin soll eine unverwechselbare Atmosphäre entstehen, die durch die Ansiedlung von geeigneten Geschäften und Gastronomie, z. B. Vinothek, Blumengeschäft, Bauernladen, Trafik etc., verstärkt werden kann.

Die im 1. Obergeschoß vorgesehenen Flächen für Einzelhandel und Dienstleistung sind an der Ostseite über eine Treppe mit Passage erreichbar. An zwei Stellen gibt es Durchgänge zum Innenhof.

Der südliche Teil des 1. Obergeschoßes umfasst Wohnungen mit privaten Gärten.

Die Ebenen 2, 3 und 4 des Baukörpers A sind im niedrigeren Bauteil reine Wohngeschoße. Jede Wohnung ist mit einer Loggia Richtung Westen ausgestattet.

In der 5. Ebene befinden sich vier Penthäuser mit großzügigen Dachterrassen.

Das Hochhaus bietet ab der 2. Ebene Flächen für „Wohnen und Arbeiten“:

Büros und Wohnungen können innerhalb eines Geschoßes kombiniert werden, aber auch reine Büro- oder Wohngeschoße sind möglich. Die Dachterrasse kann durch das „Hochziehen“ des Schallschutzschildes abgeschirmt werden und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Die vom Auslober gewünschte Nutzung der alten Kellereien als private Weinkeller bzw. Verkostungsräume sind durch direkte Erreichbarkeit über die Stiegenhäuser und Lifte gewährleistet. Im Falle der Absenkung der A.-Kleinoscheg-Straße könnten die Keller auch von außen zugänglich gemacht werden.

### **BAUTEIL B:**

Im Erdgeschoß befindet sich der Lebensmittelmarkt mit davor angeordneten Parkplätzen. Die Zulieferung erfolgt über die Nordseite des Gebäudes, der Eingangsbereich ist im Süden zum städtischen Platz hin situiert. Ein Eingang in die Tiefgarage befindet sich unmittelbar daneben.

Darüber sind in einem 2-seitig auskragenden, leicht verschwenkten Baukörper 4 Wohnebenen angeordnet, wobei das letzte Geschoss nur noch ca. die halbe Fläche einnimmt, sodass das Gebäude in Richtung Norden (Naturraum) an Höhe abnimmt. Alle Wohnungen verfügen entweder über private „Gärten“ am Dach des Lebensmittelmarktes oder über Loggien. Auch dieser Bauteil wird an der Süd-, Ost- und Nordseite durch schallabschirmende, transparente Elemente vor dem Lärm von Straße und Bahn geschützt sind.

Generell können alle Wohnungen so angelegt werden, dass nur Nebenräume bzw. Küchen an der Ostseite situiert sind.

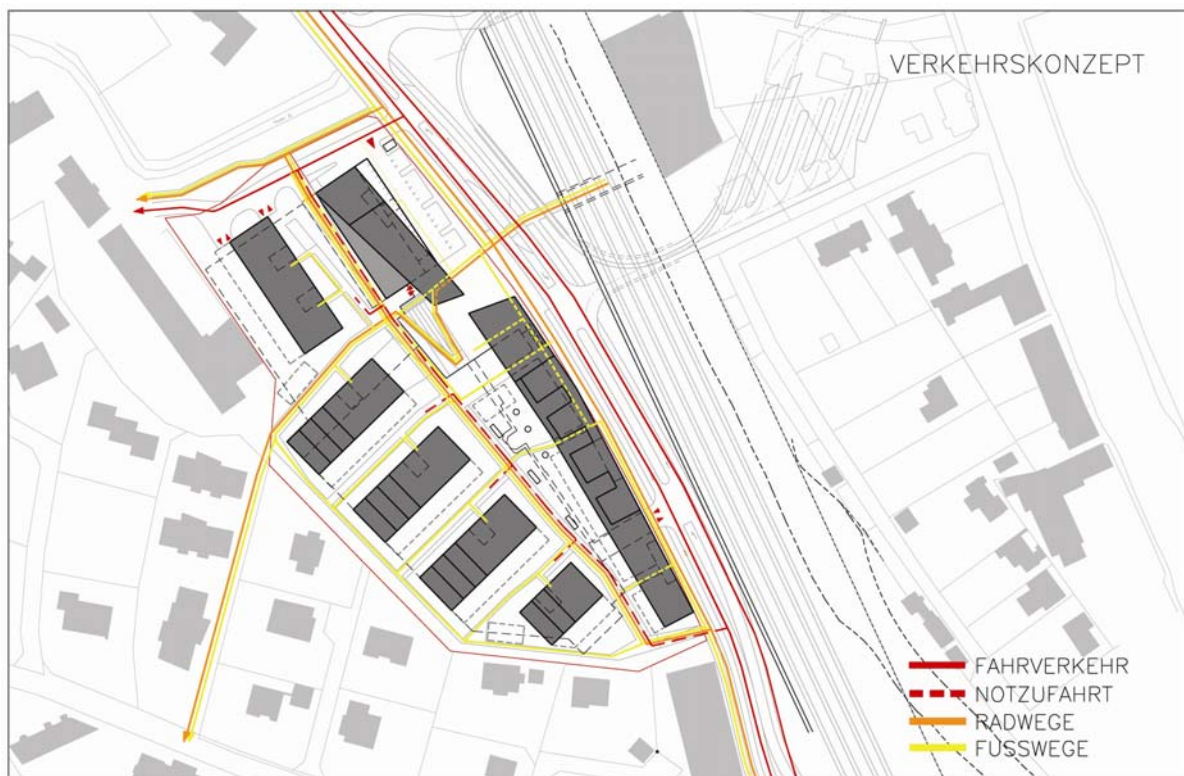
## VERKEHRSERSCHLIESSUNG:

Die derzeit bestehende nördliche Zufahrt zu den westlichen Siedlungen wird, wie von der Stadtplanung gefordert, an die Nordgrenze des Planungsgrundstückes gelegt. Über diese Straße erfolgt auch die Erschließung der Tiefgarage und die Zufahrt zu den Parkplätzen vor dem Lebensmittelmarkt.

Im südlichen Teil befindet sich eine zweite Ein- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage, die im derzeitigen Zustand an dieser Stelle annähernd auf Straßenniveau liegt und im Falle einer Absenkung der A.-Kleinoscheg-Straße über eine Rampe erreichbar ist.

Die Notzufahrt der Feuerwehr erfolgt über den Hof, diese kann auch von der Müllabfuhr benützt werden. Eine größere Müllsammelstelle befindet sich an der Nord-Ostecke des Grundstückes.

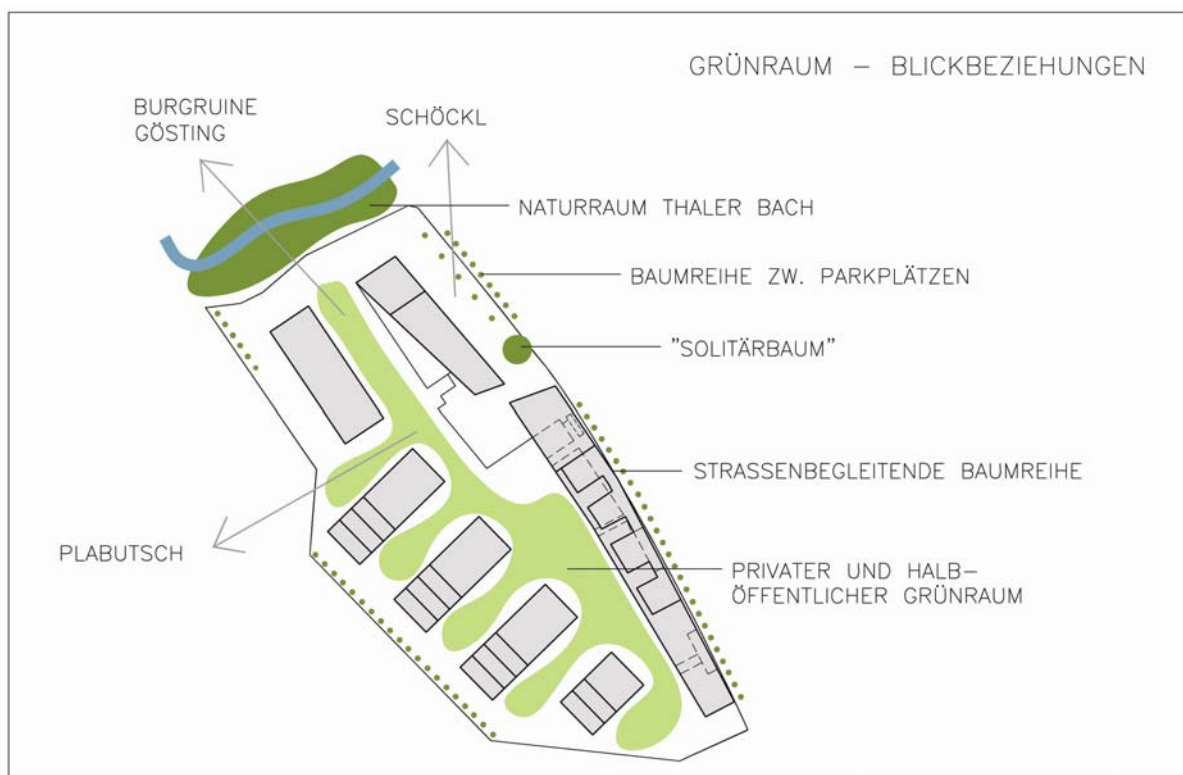
Der gesamte Hof ist somit autofrei, die Notzufahrt ist gleichzeitig ein Rad- und Fussweg. Eine Querverbindung für Radfahrer und Fußgänger führt vom Nahverkehrsknoten über den Platz und die Rampe auf das höhere Hofniveau und weiter zu den westlich gelegenen Siedlungsgebieten. Weitere Durchgänge zwischen A.-Kleinoscheg-Straße und Hof befinden sich auf der 1. Ebene des Bauteils A.



## GRÜNRAUM:

Entlang der A.-Kleinoscheg-Straße ist eine Baumreihe angeordnet, die im Bereich des Parkplatzes vor dem Lebensmittelmarkt durch eine 2. Reihe verstärkt wird. Eine bestehende große Buche im derzeitigen Einfahrtsbereich sollte unbedingt erhalten werden und fungiert in diesem Projekt als „natürliche Markierung“ des Einganges zum Platz.

Der Naturraum des Thaler Baches wird erweitert und zum kleinen Park mit Weg ausgeformt. Die privaten und halböffentlichen Grünräume erstrecken sich über das gesamte Hofareal. Nur im Zentrum leitet eine befestigte Fläche mit angrenzendem Kinderspielplatz den Übergang von Naturraum zu Stadtraum ein und erstreckt sich über die Rampen, begleitet von Beeten und Sitzstufen auf den städtischen Platz zwischen den beiden Bauteilen.



## BAUABSCHNITTE:

Die Realisierung des Gesamtprojektes kann in 4 Bauetappen erfolgen, wobei deren Reihung vom Konzept der Tiefgarage und der Aufteilung des Wohnungs-schlüssels abhängig ist.

Die Lärmabschirmung für die westlich situierte Wohnbebauung wäre mit dem Bauteil A als 1. BA von Beginn an gewährleistet, zumindest der tiefer liegende Teil der Tiefgarage sollte dann jedoch gleichzeitig gebaut werden.

Die beiden nördlichen Baukörper mit dem ebenerdigen Teil der Tiefgarage als 1. Bauabschnitt zu realisieren, wäre ebenfalls möglich.

